



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
NEIVA HUILA  
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Neiva, ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso** : Declarativo verbal de restitución de inmueble  
**Accionante** : INMOBILIARIA SURCOLOMBIANA INSCO SAS.  
**Accionados** : JOSE EDEN ROJAS CUENCA Y OTROS  
**Radicación** : 41001-40-03-006-2021-710-00  
**Asunto** : Sentencia

**I.- ASUNTO**

Procede el Juzgado a emitir sentencia en el proceso de la referencia, acorde con los postulados del artículo 384 y 385 del C.G.P.

**II.- ANTECEDENTES**

El demandante **INMOBILIARIA SURCOLOMBIANA INSCO SAS**, a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Mueble arrendado contra **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO y JOSE EDEN ROJAS CUENCA.**, respecto del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 18-81 piso 1 y 2 de esta ciudad, solicitando que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito el 07 de junio de 2018, en virtud al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega a su favor del bien inmueble en mención.

Como hechos generadores aduce que entre las partes, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 16 No. 18-81 piso 1 y 2 de esta ciudad, delimitado por los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En longitud aproximada de veintiún punto cincuenta y nueve metros lineales aproximadamente (21.59 Mts), con predio que es o fue de propiedad de Joaquín Trujillo, actualmente demarcado con el numero dieciocho guion ochenta y nueve (18-89) de la carrera dieciséis (16), del actual perímetro y nomenclatura urbana del municipio de Neiva (Huila Colombia) **POR EL SUR:** En longitud aproximada de veintiún punto cincuenta y nueve metros lineales aproximadamente (21.59Mts ), con predio que es o fue de Moisés Vargas, hoy demarcado con el numero dieciocho guion setenta y tres (18-73), de la carrera dieciséis (16), del actual perímetro y nomenclatura urbana del municipio de Neiva (Huila Colombia) **POR EL ORIENTE** , con longitud aproximada de siete punto sesenta y cinco metros lineales aproximadamente (7.65 Mts), con reja y andén de por medio lo separa de la carrera dieciséis (16), del actual perímetro y nomenclatura urbana del municipio de Neiva (Huila Colombia). **POR EL OCCIDENTE:** En longitud aproximada de siete metros lineales aproximadamente (7.Mts), con muro de por medio que lo separa del Colegio Nacional Santa Librada, situado en la esquina de la confluencia de la carrera doce (12) y la calle dieciséis (16), del actual perímetro y nomenclatura urbana del municipio de Neiva (Huila Colombia).



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
NEIVA HUILA  
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Que se pactó como canon mensual la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/CTE., pago que debían efectuar dentro de los tres (3) primeros días de cada mes; a partir del mes de julio de 2018., encontrándose en mora desde el mes de diciembre de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda.

El contrato de arrendamiento referido se renovó automáticamente y para el año 2021 el canon fue fijado en \$2.140.000 pesos.

Admitida la demanda mediante auto calendarado 20 de octubre de 2021, se dispuso dar traslado a los demandados **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO y JOSE EDEN ROJAS CUENCA**, de conformidad con el Artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

La notificación de los demandados, se surtió en la forma prevista en lo dispuesto en el Artículo 8 del Decreto 806 de 2020, dejando vencer en silencio el término que disponía para contestar la demanda, según constancia secretarial.

### **III.- CONSIDERACIONES**

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso dispone que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, por consiguiente, es menester ocuparse al respecto, advirtiendo que el proceso fue tramitado en legal forma sin que se advierta causal de nulidad que invalide lo actuado, además se encuentran reunidos los presupuestos procesales para tomar decisión de fondo.

#### **De la terminación del contrato de arrendamiento y sus consecuencias jurídicas**

Para desatar las pretensiones de la demanda, se debe establecer la existencia del contrato de arrendamiento celebrado y derivar de él las consecuencias jurídicas que dimanen de su terminación.

En esa medida, el artículo 1973 del Código Civil dispone que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra, a pagar por este goce, obra o servicio a un determinado precio.

Por consiguiente, los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son: i) que recaiga sobre una cosa, ii) cuyo goce cede una parte a la otra y, iii) el precio que ésta paga por ello.

El artículo 384 del Código General del Proceso, exige en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, que se acompañe a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
NEIVA HUILA**

**Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el presente asunto, la parte actora solicita de **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO y JOSE EDEN ROJAS CUENCA**, la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 16 No. 18-81 piso 1 y 2 de esta ciudad.

El demandante allegó un documento privado que prueba la existencia del contrato de arrendamiento anteriormente descrito, suscrito entre las partes el 07 de junio de 2018.

El precitado contrato, fue suscrito por los demandados **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO y JOSE EDEN ROJAS CUENCA** en calidad de arrendatarios, donde pactaron el goce del inmueble a cambio del pago del canon de arrendamiento en la suma de \$2.000.000, pago que debían efectuar dentro de los tres (3) primeros días de cada mes, respectivamente.

De otro lado, la demandada dejó vencer en silencio el término concedido para contestar o excepcionar la demanda conforme lo advierte la constancia secretarial, razón por la cual, al tenor de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, la falta de contestación de la demanda o pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Por lo tanto, habrán de presumirse cierto los hechos contenidos en los numerales 1.1,1.2,1.3,1.4,2.1,2.2,3.1.1,3.1.2, 3.1.3,3.1.4,3.1.5,3.1.6 de la demanda, en los que se puso de manifiesto el contrato de arrendamiento entre las partes, su objeto, la fecha de inicio del contrato, su duración, el precio o valor del canon, su forma de pago y la fecha desde que se encuentra en mora los deudores, pues versan sobre aquellos que producen consecuencias adversas a las demandadas y de los que debe tener conocimiento.

En ese orden, al encontrarse probado la suscripción del contrato de arrendamiento entre **INSCO SAS** como arrendador y **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO y JOSE EDEN ROJAS CUENCA** como arrendatarios del bien inmueble ubicado en la carrera 16 No. 18-81 piso 1 y 2 de esta ciudad., contado a partir del 07 de junio de 2018, con una vigencia de un (01) año y el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento encontrándose en mora desde el mes de diciembre de 2020 hasta la presentación de la demanda, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento objeto del asunto, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y su consecuente restitución y condena en costas a las demandadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 2 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, se



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
NEIVA HUILA  
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

**RESUELVE**

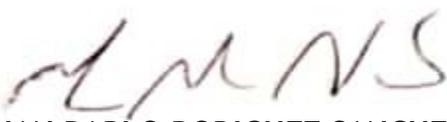
**PRIMERO.- DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **INSCO SAS** como arrendador y **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO** y **JOSE EDEN ROJAS CUENCA** como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 18-81 piso 1 y 2 de esta ciudad, iniciado el 07 de junio de 2018.

**SEGUNDO.- ORDENAR** a los demandados **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO** y **JOSE EDEN ROJAS CUENCA** que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el citado bien inmueble a favor del demandante **INSCO SAS**.

Vencido el término concedido, se dispone comisionar a la Inspección Urbana de Neiva (Reparto) para la práctica de la diligencia de lanzamiento. Líbrese el despacho comisorio con los respectivos anexos e insertos necesarios.

**TERCERO.- CONDENAR** en costas a la demandada **MARTHA CECILIA MORENO ROJAS, CARLOS AUGUSTO MENA NARANJO** y **JOSE EDEN ROJAS CUENCA**. Se fija como agencias en derecho la suma de equivalente a 1 salario mínimo mensual legal vigente para la fecha de su pago, conforme al Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

  
**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ  
JUEZ**